

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan Rembrandtlaan 14 te Bilthoven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
2 Zienswijzen	6
2.1 Bewoners Spoorlaan 24, 3721 PB Bilthoven	6
2.2 buRo, namens 3 omwonenden aan Rembrandtlaan 8, 10 en 12 te Bilthoven, Kantoor 2.20, 3812 PJ Amersfoort	8
3 Ambtshalve aanpassingen	11

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' is op 1 december 2021 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank en het gemeenteblad. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. In de periode 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Rembrandtlaan 14 te Bilthoven' ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt. In totaal zijn er 2 zienswijzen ingediend.

Zienswijze nr		Indiener	Adres
1	A	Bewoners Spoorlaan 24 te Bilthoven	Spoorlaan 24, 3721 PB Bilthoven
2	B	buRO, namens 3 omwonenden aan Rembrandtlaan 8, 10 en 12 te Bilthoven	Brabantsestraat 17, Kantoor 2.20, 3812 PJ Amersfoort

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. In totaal zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan worden de wijzigingen onder het kopje conclusie aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

2.1 Bewoners Spoorlaan 24, 3721 PB Bilthoven

Samenvatting

- a. De hoogte en gestelde eisen aan de gevel in verband met geluidsreflectie naar de Spoorlaan. Vermindering van het geluid van het spoor voor de woningen aan de Rembrandtlaan betekent een aanzienlijke toename van de geluidsniveaus voor de Spoorlaan en de wijk Vogelzang door geluidsreflectie. De toelaatbare geluidsniveaus worden hierdoor overschreden. Daar is geen onderzoek naar gedaan.
- b. Het vestigen van ondergeschikte horeca in het bedrijfsverzamelgebouw. Deze horeca is verbonden aan de skibaan (en skiwinkel) krijgt het karakter van après-ski faciliteiten. Dit geeft veel (geluid)overlast. Door de bestemmingswijziging zal de skibaan en dus ook de horeca in de avond en het weekend geopend zijn. De mogelijkheid van een grote horecazaak is aanzienlijk vanwege de link aan een skibaan met een enorm vloeroppervlak. De indruk bestaat dat met de horecamogelijkheid de regels worden omzeild. Het combineren (blurren) van horeca met een bedrijfsgebouw levert, gelet op de locatie, meer nadelen dan voordelen op.

Beantwoording

- a. Er geldt op basis van de Wet geluidhinder, geen toetsingskader voor geluid bij bestaande woningen ten gevolge van reflecties van geluid in nieuwe gebouwen.
De toename in geluidbelasting door reflecties zal maximaal 3 dB bedragen. Onder normale omstandigheden is een verschil van 3 dB net waarneembaar en is er vanaf 5 dB verschil pas sprake van een duidelijk hoorbaar verschil¹. Een verschil van 10 dB wordt ervaren als een halvering c.q. een verdubbeling van het geluid.

Met behulp van het rekenmodel railverkeerslawaai zoals opgesteld voor het akoestisch onderzoek i.h.k.v. de Wet geluidhinder (bijlage 13) zijn berekeningen uitgevoerd bij de woningen aan de Spoorlaan 2 t/m 24, in de situaties zonder en met nieuwe woning en twee bedrijfsgebouwen aan de Rembrandtlaan 14. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting met maximaal 2,86 dB toeneemt ter plaatse van de woning aan de Spoorlaan 10. Bij de meeste woningen is de toename lager dan 1,0 dB. Bij de woning op nummer 24 bedraagt de toename maximaal 0,7 dB.

Omdat de toename van de geluidbelasting lager dan 3 dB is, is de verwachting dat het geluid ten gevolge van reflecties niet zal leiden tot extra geluidhinder bij de bewoners van de bestaande woningen.

Daarnaast willen wij nog toevoegen dat ook op basis van de huidige bestemming reeds bebouwing mogelijk was op het perceel.

- b. De skibaan inclusief ondergeschikte horeca mag conform de regels van het bestemmingsplan een

¹ Zie onder andere "Fysische/theoretische Grondslagen van Geluid", PHTO A, Dr. Ing. A. von Meier, laatste revisie augustus 1996 en Geluidwering in de "woningbouw", hoofdstuk Basisbegrippen en definities, Mw. Ir. P.E. Braat – Eggen, ir. L.C.J. van Luxemburg, uitgavejaar 1993.

oppervlakte hebben van maximaal 170m² binnen het nog te realiseren bedrijfsverzamelgebouw. De locatie van de skibanen is voorzien tegenover de winkel. Er komen twee rollerbanen en er kunnen in totaal maximaal vier personen tegelijk skiën. Er is geen sprake van kunstsneeuw die gegenereerd en constant gekoeld hoeft te worden. Het geluid van de rollerbanen is vergelijkbaar met het geluid van een stofzuiger (65dB). Het geluid is zo gering dat een skileraar les kan geven en zich verstaanbaar kan maken. Buiten is zal geen geluid waar te nemen zijn van de rollerbanen.

De horeca bedient enkel de mensen die gebruik maken van de twee skibanen. De horeca is bedoeld om bezoekers te voorzien van eten en drinken zoals dat ook bijvoorbeeld bij een sportschool, squash- of tennisbaan wordt gedaan. De skibaan en horeca zorgen niet voor geluidsoverlast.

Om te voorkomen dat er naast gebruikers van de skibaan ook andere mensen gebruik kunnen maken van de horeca voegen we aan artikel 1 van de regels een definitie voor ondergeschikte horeca toe:

"Een onzelfstandige horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en de hoofdfunctie functioneel ondersteund. Ondergeschikt wil zeggen dat deze vorm van de horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert en dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie. De oppervlakte bedraagt maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 35 m². De openingstijden zijn gekoppeld aan de openingstijden van de hoofdfunctie, zonder aparte toegang en niet fysiek gescheiden van de hoofdfunctie. Verhuur ten behoeve van feesten en partijen is uitgesloten."

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen en leidt tot aanpassing van artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan. Het begrip 'ondergeschikte horeca' wordt toegevoegd. Daarnaast wordt in 3.1 c het woord 'skibaan' vervangen voor 'twee skibanen/rollerbanen'. Daarnaast is een extra geluidsberekening uitgevoerd naar het effect op de woningen Spoorlaan 2 t/m 24, deze is met een korte toelichting toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 buRo, namens 3 omwonenden aan Rembrandtlaan 8, 10 en 12 te Bilthoven, Kantoor 2.20, 3812 PJ Amersfoort

Samenvatting

- a. Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. De binnen het bouwvlak gegeven aanduiding 'skibaan' behoort tot een milieucategorie 3.1 vanwege het aspect 'gevaar'. De richtafstand voor 'gevaar' kan niet worden verlaagd in 'gemengd gebied'. Gelet op de afstand van de woningen tot het bouwvlak is het vestigen van een skibaan niet mogelijk. De richtafstanden volgens de VNG-brochure gelden volgens vaste jurisprudentie tussen de bestemmingsgrens en de uiterste situering van de woninggevel volgens het bestemmingsplan en vergunningvrij bouwen.
- b. Het woongenot wordt ernstig aangetast door het verkeer en de bedrijfsactiviteiten bij openstaande deuren. Door het instellen van éénrichtingsverkeer zal sprake zijn van een hogere verkeersintensiteit. Het verkeer naar de wintersportspecialzaak zou rechtstreeks naar die winkel moeten rijden. Ook de eigenaar van Rembrandtlaan 18 heeft een recht van overpad met de daarbij behorende hogere verkeersintensiteit. De verbeelding en de regels dienen te worden aangepast, zodat alleen bedrijven zijn toegestaan die vallen binnen de toegestane milieucategorie en dient vastgelegd te worden dat het verkeer naar de wintersportspecialzaak rechtstreeks van en naar de winkel moet rijden.
- c. Indien niet aan genoemde zienswijzen wordt voldaan dient een akoestisch onderzoek industriewaaier te worden uitgevoerd. Hieruit voortvloeiende geluidwerende maatregelen moeten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat garanderen. Het aspect geluid is maatgevend.

Beantwoording

- a. De skibaan valt niet onder milieucategorie 3.1. Het gaat hier om maximaal twee rollerbanen (een rollerbaan is een grote lopende band) en niet om een grote skibaan als 'Snowworld' in Zoetermeer. Er is geen sprake van kunstsneeuw die gegenereerd en constant gekoeld moet worden. De skibanen mogen binnen het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw een oppervlakte hebben van maximaal 170m². De rollerbanen zijn qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar met een sportschool met fitnessapparatuur (categorie 2). Er kunnen maximaal vier mensen tegelijk skiën, er is geen sprake van een (grote) verkeersaantrekkende werking. Het geluid dat de banen produceren is vergelijkbaar met het geluid van een stofzuiger (65 dB). Het geluid is zo gering dat een skileraar les kan geven en zich verstaanbaar kan maken. Buiten is zal geen geluid waar te nemen zijn van de rollerbanen. De baan wordt binnen het bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd en is veel minder groot en hoog dan een baan met kunstsneeuw of een borstelbaan. De onderstaande afbeelding toont het principe van de in dit plan bedoelde skibaan.

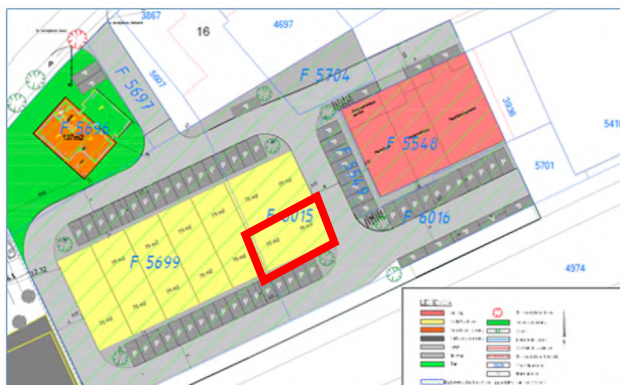


Afbeelding principe skibaan

Om te voorkomen dat er verwarring ontstaat over het begrip skibaan wordt in artikel 1 van de regels het begrip skibaan, zoals bedoeld in dit bestemmingsplan, opgenomen. Daarnaast wordt de verbeelding aangepast. Op de verbeelding wordt specifiek aangegeven waar binnen het bedrijfsverzamelgebouw de skibanen gerealiseerd mogen worden.

Definitie skibaan:

een rollerbaan (terugkerende transportband) die schuin staat opgesteld. De ondergrond is een tapijt met kunststof vezels dat speciaal is ontwikkeld voor skiën en snowboarden.



Situatietekening met rood omlijnd locatie skibanen.

- b. Rijrichtingen worden niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Er is akoestisch onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai, hieruit zijn geen nadelige effecten naar voren gekomen. Er is geen sprake van een hogere verkeersintensiteit. De verkeersgeneratie neemt ten opzichte van de bestaande planologische situatie juist af (zie paragraaf 4.7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Milieucategorie 1 en 2 zijn passend op deze locatie. De bedrijven bevinden zich op voldoende afstand van de omliggende woonbebouwing (zie paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan).
- c. Een akoestisch onderzoek is niet benodigd. Er worden maximaal twee skibanen gerealiseerd. Er is geen sprake van een grootschalige skihal met kunstsneeuw die gegenereerd en gekoeld moet worden. Dit betreft een ander type skibaan dan in de VNG-brochure is opgenomen. Zie ook onder a. Deze relatief kleine rollerbanen passen binnen het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen en leidt tot een aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. In artikel 1 van de regels het begrip skibaan toegevoegd.

Op de verbeelding wordt aanduiding 'skibaan' nader gespecificeerd en toegepast op een beperkter deel van het bouwvlak.

Inspiraakreactie

Tijdens de commissie openbare ruimte De Bilt op 15 september 2022 heeft de indiener van de zienswijze ingesproken en aangegeven nog niet tevreden te zijn met de beantwoording van de zienswijze. Om deze reden heeft de inspreker buRO opdracht gegeven om een inspraaknotitie te versturen naar de gemeente De Bilt. Ze geven aan dat Binnen de bestemming "Bedrijf" bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 worden toegestaan. In 'gemengd gebied' geldt voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 een richtafstand van 10 meter. Deze afstand dient te worden gemeten tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevoelige functie. In dit geval is dat de woning aan de Rembrandtlaan 12-14, met daarbij de vergunningvrije bebouwingmogelijkheden. Die afstand is echter geen 10 meter maar slechts 2,46 meter. Ze geven aan dat naar verwachting de verkeer aantrekkende werking over het bedrijfsp perceel naar het bestaande (winkel)pand op nummer 14a, het hoogst is. Zoals aangegeven, veroorzaakt verkeer dat over het perceel rijdt, geen wegverkeerslawaai maar industrielawaai. De verwachte geluidhinder voor zou daarom aanzienlijk gereduceerd kunnen worden als dat verkeer niet langs het perceel Rembrandtlaan 12-14 zou rijden.

Beantwoording

Om tegemoet te komen aan eventuele hinder zijn er twee bestemmingen toegevoegd aan de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Ten eerste de bestemming 'Verkeer – Verblijf', een deel van de bedrijfsbestemming wordt hiermee gewijzigd en mogelijk gemaakt voor verkeer en parkeren. Deze bestemming sluit beter aan op de daadwerkelijke plannen. Daarnaast is er aan de linker kant van het plangebied een de bestemming 'Groen' toegevoegd. Voor het gedeelte grenzend aan het perceel

Rembrandtlaan 12 betreft dit de nieuwe bestemming 'Groen' en voor het overige gedeelte de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Op deze wijze wordt op het terrein een routing van het verkeer afgedwongen die minder overlast geeft voor de woningen aan de westzijde van het terrein. In de regels wordt eveneens de bestemming Groen en Verkeer-Verblijf toegevoegd.

Ook is de tekst uit de toelichting in paragraaf 4.9.2. gewijzigd. Beargumenteerd is dat er een groenbestemming is toegevoegd aan het plangebied om tegemoet te komen in eventuele hinder voor de nabijgelegen woningen ten opzichte van het bedrijfsverzamelgebouw.

Conclusie

De inspraakreactie heeft ertoe geleid dat er een drietal aanpassingen zijn gedaan aan het plan welke het plan verbeteren en gereed maken voor vaststelling. De inspreker heeft op 23-09-2022 aangegeven akkoord te zijn met de aanpassingen.

3 Ambtshalve aanpassingen

Er wordt ten opzichte van het ontwerp drie ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

1. Artikel 3.1, sub. b dienstverlening, medische praktijken en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie met een gezamenlijk oppervlak van max. 250 m²; wordt gewijzigd in:
Artikel 3.1, sub. b dienstverlening in de vorm van medische praktijken ten behoeve van sport en sportieve recreatie met een gezamenlijk oppervlak van max. 250 m²;
Deze aanpassing wordt doorgevoerd om dit onderdeel van het bestemmingsomschrijving duidelijker te formuleren om bij de toepassing hiervan mogelijke discussies uit te sluiten.
2. Paragraaf 2.2 van de toelichting is gewijzigd. De gewenste mogelijkheid om ondergeschikt aan de bedrijfsbestemming dienstverlening toe te staan is verwijderd uit de tekst. Deze mogelijkheid komt ook niet terug in de regels van het plan.
3. Deze wijziging heeft betrekking op de aanpassing van het bestemmingsplanonderdeel regels. In de toelichting is in paragraaf 4.7.2 de volgende zinsnede opgenomen: "de berekende oppervlakten worden specifiek gemaximeerd in de regels van het nieuwe bestemmingsplan". Deze maximering had echter niet plaatsgevonden. Om die reden is in zowel in artikel 3 als artikel 4 van de regels een nieuw lid 'specifieke gebruiksregels' opgenomen, luidende:

3.3 Specifieke gebruiksregels

a. Het bruto vloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw bedraagt ten hoogste 1.960 m² waarvan:

1. het bruto vloeroppervlak van de ski- en rollerbanen ter plaatse van de aanduiding 'skibaan' ten hoogste 170 m² bedraagt (inclusief ondergeschikte horeca met een oppervlakte van ten hoogste 35 m²).
2. het bruto vloeroppervlak van dienstverlening, medische praktijken en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie ten hoogste 250 m² bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het bruto vloeroppervlak van detailhandel bedraagt ten hoogste 300 m².
- b. Het bruto vloeroppervlak van een werkplaats ten behoeve van een skiwinkel bedraagt ten hoogste 200 m².
- c. Het bruto vloeroppervlak van kantoren bedraagt ten hoogste 390 m².

